

IL SINDACO



IL SEGRETARIO GENERALE

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio con prospicienti spazi interni.

14. DISTACCO DAI CONFINI. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

15. ACCESSORI. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale - in rapporto al predetto volume - stabilita nella ta bella dei tipi edilizi.

16. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI. E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spez zata o mistilinea.

17. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici o da più pareti esterne di uno stesso edificio per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25,00.

b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6,00.

c) Cortile. Si intende per cortile anche se pensile uno spazio interno nel quale

IL SINDACO

22.

IL SEGRETARIO GENERALE

la normale libera davanti ad ogni finestra è uguale o maggiore di mt.5,00 (cinque) e la superficie di perimetro non inferiore ad  $\frac{1}{5}$  di quella delle pareti che lo circondano.  
d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di lato non inferiore a mt. 3,00 (tre).

18. INDICE DI PIANTUMAZIONE. Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.  
19. MANSARDE. Si intendono per esse le abitazioni ricavate nei sottotetti.

## CAPO II

### NORME PER LE DISTANZE DEI FABBRICATI DALLE STRADE

#### ART. 26

#### ZONA E

A norma del D.M. 1-4-1968 per la zona E valgono le seguenti distanze:

- 1°) Dalle strade statali, dalle provinciali e dalle comunali di larghezza superiore ai mt.10,50 e dalle ex regie trazzere la distanza di mt.30,00.
- 2°) Dalle strade provinciali, comunali, di larghezza inferiore a mt.10,50 la distanza di mt.20,00.

Dette distanze, da misurarsi in proiezione orizzontale, si intendono a partire da ciglio della scarpata se la strada è in trincea o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato. Nelle strade in rilevato delimitate da muri di sostegno il ciglio stradale coincide con il piede della eventuale scarpata; la costruzione su tale ciglio deve essere comunque indipendente dal manufatto stradale.

IL SINDACO

23.

IL SEGRETARIO GENERALE

ART. 27

ZONA C

Per la zona C - zona di espansione residenziale - la distanza minima fra i fabbricati, tra i quali siano interposte delle strade destinate al traffico dei veicoli, deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorate come segue: ml. 10,00 per la strade esistenti.

Per gli edifici che formano oggetto di lottizzazione dovranno distaccarsi dalle strade in previsione di progetto, ml. 5,00 per lato.

Dette distanze vanno sempre computate a partire dal ciglio della strada e misurate con proiezione orizzontale.

ART. 28

ZONA B

Per la zona B - Zona totalmente o parzialmente edificata verranno utilizzati gli allineamenti dei fabbricati esistenti. Per strade di larghezza inferiore a m.3 (tre) è obbligatorio un ritiro tale da assicurare tra gli edifici dirimpettoi una larghezza stradale non inferiore a m.3 (tre), per motivi igienico sanitari.

ART. 29

CIGLIO STRADALE

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi stabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli, scarpate e simili).

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

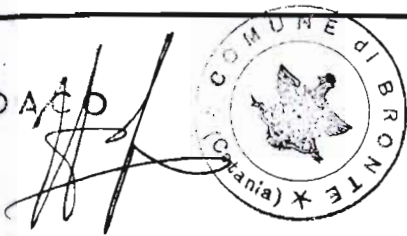
ART. 30

COMPICNATURE

E' facoltà della Commissione edilizia comunale per la QUALITÀ' ARCHITETTONICA ed il PAESAGGIO richiedere - in sede di



IL SINDACO



24.

IL SEGRETARIO GENERALE

esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione.

#### ART. 51

#### ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare la estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, escluso le sole grondaie, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

IL SINDACO



IL SEGRETARIO GENERALE



Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il sindaco, sentita la Commissione <sup>COMUNALE per la QUALITA' ARCHITETTONICA ed il PAESAGGIO</sup> edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

#### ART. 32

#### AGGETTI E SPORGENZE

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm.5 fino all'altezza di m.2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm.20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a m.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m.2,50 se la strada ne è priva. I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 3,00 (tre).

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m.3,50 dal piano stradale.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo di fabbricato più del decimo della larghezza della strada.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni

IL SINDACO



IL SEGRETARIO GENERALE

lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m.12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti. I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine più vicino di almeno m.3,00.

ART. 33

ARREDO URBANO

La posizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio a licenza da parte del Sindaco.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuocia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la licenza di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.



IL SINDACO



IL SEGRETARIO GENERALE

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze, nonché l'apposizione di segnaletica stradale verticale.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

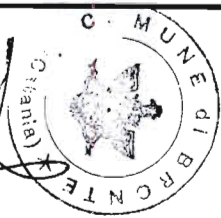
I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

IL SINDACO



28.

IL SEGRETARIO GENERALE

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendono al di sotto di m.2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località nè alla libertà di transito e visuale. Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.



IL SINDACO



IL SEGRETARIO GENERALE



CAPO II

NORME IGIENICHE

ART. 34

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti dall'art.25/17 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione:

nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.


Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art.25/17 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali, depositi, ripostigli, salette, corridoi, servizi igienici e in genere tutti quegli altri locali ove non è prevista la permanenza continua. Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze, nè rientranze. I cortili, patio e le chiostrine devono essere accessibili da locali accessori o di servizio o di uso comune, mentre gli ampi cortili debbono rendersi accessibili unicamente da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardinio; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

IL SINDACO



ART. 35

IL SEGRETARIO GENERALE



### USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

ART. 36

### CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE LURIDE

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

ART. 37

### FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 24 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Ente gli impianti costituiti di riscaldamento nei locali singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o

alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonchè dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

#### ART. 37 bis

#### UBICAZIONE DELLE CONDOTTE E DEGLI SCARICHI

E' consentita la collocazione di tubi di acqua pura o lurida, di quelle di gas e simili, o loro diramazioni in prossimità od a ridosso del confine con diverse proprietà immobiliari a condizione che detti tubi siano costruiti a perfetta regola d'arte con materiali idonei, in maniera da non arrecare danno alla proprietà confinante.

#### ART. 38

#### PIANI INTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a ~~servizi di~~ per i locali da adibire ad autorimessa o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria, attraverso intercapedine aerata.

I Piani interrati devono avere altezza interna utile netta non inferiore a mt. 2,50.

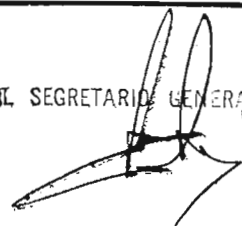


IL SINDACO



ART. 39

IL SEGRETARIO GENERALE



PIANI SEMINTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro e centimetri cinquanta rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta è almeno di m.2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

ART. 40

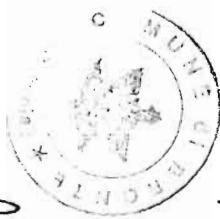
PIANI TERRENI E PIANI SUPERIORI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano interrato o seminterrato, debbono essere rialzati di almeno cm.50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato attraverso vespai ben ventilati in tutta la loro estensione; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m.3,00.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, possono essere alla stessa quota stradale e, se privi di sottostanti piani interrati o seminterrati, devono avere vespai di aerazione di almeno cm.50 di spessore e altezza utile netta non inferiore a m.3,30, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. I piani terreni adibiti ad autorimesse singole nonché a cantiere o deposito in genere possono avere altezza utile netta non inferiore a m.2,70, se adibiti ad abitazioni o uffici.

I piani superiori al piano terreno devono avere altezza utile netta non inferiore a m.2,70, riducibili a m.2,40 per i corridoi, e altopiani in genere, e bagni, gabinetti, ripostigli, e lavanderie.

IL SINDACO



33.

ART. 41

S C A L E

IL SEGRETARIO GENERALE



Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a 100 cm. per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. L'ambiente delle stesse deve essere illuminato e ventilato direttamente dall'esterno in corrispondenza di ogni singolo piano. Per le scale che servono non più di una unità immobiliare, anche se costituite da tre elevazioni fuori terra, la larghezza delle singole rampe può essere di cm.80 e l'ambiente delle stesse può essere illuminato artificialmente ed aerato con dispositivi meccanici.

ART. 42

NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI

Tutti gli appartamenti devono essere dotati di cucina, servizi igienici con lavabo e vaso per cesso, bidet, piatto doccia o vasca. I servizi igienici e bagni non possono essere accesso diretto dei piani abitabili se non muniti di appositi disimpegni.

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/10 della superficie del pavimento con un minimo di mq.0,80. Almeno la metà della superficie deve essere apribile. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m.10,00 e superficie inferiore a mq.12,00. I locali non illuminabili direttamente possono essere solo i ripostigli. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14 per i primi 4 abitanti e di mq.10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq.9 per una persona e di mq.14 per due persone. I vani abitabili devono avere una superficie minima di mq.10. Le cucine devono avere superficie non inferiore a